

KO'CHMAS MULK INVESTITSIYALARINI BAHOLASH

Nozimov Eldor Anvarovich

Samarqand iqtisodiyot va servis instituti

“Investitsiya va innovatsiyalar” kafedrasida katta o'qituvchisi

eldornozimov@gmail.com

Annotatsiya

Maqolada ko'chmas mulk investitsiyalarini baholash usullari, moliyaviy va iqtisodiy samaradorlik ko'rsatkichlari, shuningdek, bozordagi risklar va ularni boshqarish mexanizmlari tahlil qilinadi. Tadqiqot davomida ko'chmas mulk loyihalarining rentabelligi, foyda va xarajatlar tahlili, kapitalning qaytishi va to'lov qobiliyati o'rganiladi. Shu bilan birga, loyihaning ijtimoiy-iqtisodiy ta'siri, infratuzilmaga qo'shadigan hissasi, shuningdek, hududiy rivojlanishga ta'siri o'rganiladi. Maqola ko'chmas mulk investitsiyalarini baholashda zamonaviy moliyaviy va iqtisodiy metodikalarni qo'llash imkoniyatlarini taqdim etadi.

Kalit so'zlar

Ko'chmas mulk investitsiyalari, moliyaviy samaradorlik, iqtisodiy samaradorlik, rentabellik, foyda va xarajatlar tahlili, kapitalning qaytishi, to'lov qobiliyati, ijtimoiy-iqtisodiy ta'sir, risklarni boshqarish, investitsiya qarorlari.

Kirish

Ko'chmas mulk investitsiyalari mamlakat iqtisodiyotining barqaror rivojlanishida, hududiy infratuzilmani rivojlantirishda va ijtimoiy-iqtisodiy barqarorlikni ta'minlashda muhim ahamiyatga ega. Ko'chmas mulkka sarmoya kiritish orqali ish o'rinlari yaratiladi, hududiy rivojlanish rag'batlantiriladi va mulk qiymatining oshishi orqali investorlar foyda ko'radi. Shu sababli, har qanday ko'chmas mulk loyahasining muvaffaqiyati uning moliyaviy va iqtisodiy samaradorligini to'g'ri baholashga bog'liq.

Moliyaviy samaradorlik ko'chmas mulk investitsiyalarida kapitalning qaytishi, foyda va xarajatlar tahlili, rentabellik va to'lov qobiliyati orqali baholanadi. Iqtisodiy samaradorlik esa loyihaning hududiy infratuzilmaga qo'shadigan hissasi, ijtimoiy foyda, hududiy iqtisodiy rivojlanishga ta'siri va resurslarni optimal taqsimlashni o'z ichiga oladi.

Tadqiqotning maqsadi — ko'chmas mulk investitsiyalarini moliyaviy va iqtisodiy jihatdan baholash usullarini o'rganish, loyihaning samaradorligini aniqlash va investitsiya qarorlarini asosli qabul qilish mexanizmlarini takomillashtirish. Shu maqsadda tadqiqotda nazariy asoslar, moliyaviy ko'rsatkichlar, iqtisodiy samaradorlik mezonlari va risklarni baholash usullari tahlil qilinadi.

Ushbu kirish bo'limi ko'chmas mulk investitsiyalarini baholash jarayonini tushunishga, nazariy va amaliy jihatlarni ilmiy asoslangan tarzda ko'rsatishga hamda investorlar va moliyaviy institutlar uchun foydali tavsiyalar ishlab chiqishga xizmat qiladi.

Adabiyotlar sharhi

Ko'chmas mulk investitsiyalarini baholash masalalari iqtisodiyot, moliya va investitsiya nazariyasi doirasida keng o'rganilgan. Keynesian va neo-klassik iqtisodiy yondashuvlar investitsiya loyihalarining iqtisodiy samaradorligini baholash, hududiy infratuzilma va ijtimoiy-iqtisodiy foydasini hisobga olish zarurligini ta'kidlaydi. Shu bilan birga, zamonaviy moliyaviy nazariya ko'chmas mulk investitsiyalarini moliyaviy jihatdan baholash uchun kapitalning

Index: [google scholar](#), [research gate](#), [research bib](#), [zenodo](#), [open aire](#).

https://scholar.google.com/scholar?hl=ru&as_sdt=0%2C5&q=wosjournals.com&btnG

<https://www.researchgate.net/search/publication?q=worldly%20knowledge>

<https://journalseeker.researchbib.com/view/issn/3060-4923>

qaytishi, foyda va xarajatlar tahlili, rentabellik va to'lov qobiliyati ko'rsatkichlaridan foydalanishni tavsiya qiladi.

Brealey, Myers va Allen (2020) moliyaviy tahlil va investitsiya loyihalarining samaradorligini baholash metodikasini tizimli tarzda o'rganib, ko'chmas mulk loyihalarida sarmoyaning qaytishini prognoz qilish va risklarni hisobga olish mexanizmlarini taklif qiladi. Damodaran (2021) esa investitsiya loyihalarining iqtisodiy samaradorligini baholashda risklarni hisobga olish va qaror qabul qilish jarayonini optimallashtirish usullarini ishlab chiqqan.

O'zbekiston sharoitida Karimov (2022) va Qodirov & Hasanov (2021) ko'chmas mulk investitsiyalarini baholashda moliyaviy va iqtisodiy ko'rsatkichlarni tizimli tarzda o'rganib, loyihaning hududiy va milliy iqtisodiyotga qo'shadigan hissasini ko'rsatadi. Ular loyihaning foyda va xarajatlar tahlili, rentabellik, ish o'rinlarini yaratish va resurslarni optimal taqsimlash orqali iqtisodiy samaradorlikni aniqlash imkoniyatlarini taqdim etadi.

Xalqaro tajriba, xususan OECD va World Bank hisobotlari, ko'chmas mulk investitsiyalarini baholashda ilg'or metodik vositalar, risklarni baholash va qaror qabul qilish mexanizmlarini ko'rsatadi. Shu tadqiqotlar shuni ko'rsatadiki, ko'chmas mulk loyihalarining moliyaviy va iqtisodiy samaradorligini to'g'ri baholash, sarmoyalarni jalb qilish va hududiy rivojlanishni rag'batlantirishda muhim ahamiyatga ega.

Metodologiya

Ushbu tadqiqot ko'chmas mulk investitsiyalarining moliyaviy va iqtisodiy samaradorligini baholash jarayonini tizimli tarzda o'rganishga qaratilgan. Tadqiqotda iqtisodiy tahlil, solishtirma tahlil, statistik metodlar, ekspert baholash va risklarni tahlil qilish usullari qo'llanildi. Moliyaviy tahlil loyihaning daromadlilik, kapitalning qaytishi, foyda va xarajatlar tahlili hamda to'lov qobiliyati orqali amalga oshirildi. Ushbu yondashuv ko'chmas mulk loyahasining moliyaviy jihatdan foydalilik darajasini aniqlash va sarmoyaning samarali boshqarilishini ta'minlash imkonini beradi.

Solishtirma tahlil xalqaro tajriba va ilg'or amaliyotlarni o'rganishga qaratildi. Shu jumladan, loyihaning iqtisodiy samaradorligini baholashda foyda va xarajatlar tahlili, ijtimoiy foyda, ish o'rinlarini yaratish va hududiy infratuzilmaga qo'shadigan hissani hisobga olish metodikasi qo'llanildi.

Ekspert baholash metodida iqtisodiy mutaxassislar, ko'chmas mulk bo'yicha maslahatchilar va moliyaviy institutlar vakillarining fikrlari o'rganildi. Shu orqali loyihaning samaradorligini oshirish bo'yicha tavsiyalar ishlab chiqildi. Risklarni tahlil qilish usullari esa loyihaning moliyaviy va iqtisodiy xavf omillarini aniqlash va ularni minimallashtirish imkonini berdi.

Tahlil va natijalar

Tahlil natijalari shuni ko'rsatdiki, ko'chmas mulk investitsiyalarining moliyaviy va iqtisodiy samaradorligini baholash loyihaning muvaffaqiyatini aniqlash va sarmoyalarni samarali boshqarishning muhim omili hisoblanadi. Moliyaviy tahlil davomida loyihaning rentabelligi, foyda va xarajatlar tahlili, kapitalning qaytishi va to'lov qobiliyati ko'rsatkichlari o'rganildi. Ushbu ko'rsatkichlar investorlar uchun loyihaning moliyaviy jihatdan foydali yoki zararli ekanligini aniqlash imkonini beradi.

Iqtisodiy samaradorlik tahlili loyihaning hududiy infratuzilmaga qo'shadigan hissasi, ish o'rinlarini yaratish, resurslarni optimal taqsimlash va ijtimoiy foydani o'z ichiga oladi. Solishtirma tahlil va xalqaro tajriba o'rganish orqali loyihaning iqtisodiy samaradorligini oshirish bo'yicha ilg'or metodikalar aniqlanib, ularni amaliyotga joriy etish imkoniyati tahlil qilindi.

Tahlil shuni ko'rsatdiki, ko'chmas mulk investitsiyalarini baholashda moliyaviy barqarorlik, sarmoya xavfsizligi va risklarni minimallashtirish muhim ahamiyatga ega. Loyihalarni amalga oshirish jarayonida moliyaviy va iqtisodiy ko'rsatkichlarni doimiy monitoring qilish, risklarni baholash va moliyaviy qarorlarni optimallashtirish iqtisodiy samaradorlikni oshiradi.

Shuningdek, tahlil natijalari shuni ko'rsatadiki, samarali ko'chmas mulk loyihalari faqat moliyaviy jihatdan foydali bo'lib qolmay, balki ijtimoiy va hududiy rivojlanishga ham hissa qo'shadi. Ish o'rinlarini yaratish, texnologik yangilanishlarni joriy etish va resurslarni samarali taqsimlash loyihaning iqtisodiy samaradorligini yanada oshiradi.

Natijada, tahlil ko'chmas mulk investitsiyalarini moliyaviy va iqtisodiy samaradorlik mezonlariga asoslangan holda baholash, sarmoya jalb qilishni rag'batlantirish va milliy hamda hududiy iqtisodiy rivojlanishga xizmat qiluvchi samarali moliyaviy qarorlar qabul qilish imkonini beradi.

Xulosa va takliflar

Tahlil natijalari shuni ko'rsatdiki, ko'chmas mulk investitsiyalarini moliyaviy va iqtisodiy jihatdan to'g'ri baholash milliy va hududiy iqtisodiyotning barqaror rivojlanishi hamda sarmoyalarni samarali boshqarishning muhim omili hisoblanadi. Moliyaviy samaradorlik loyihaning daromadliligi, xarajatlarni qoplash imkoniyati va rentabellik ko'rsatkichlari orqali aniqlanadi, iqtisodiy samaradorlik esa loyihaning hududiy infratuzilmaga qo'shadigan hissasi, ijtimoiy foyda, ish o'rinlarini yaratish va resurslarni optimal taqsimlashni o'z ichiga oladi.

Tahlil asosida quyidagi tavsiyalar ishlab chiqildi:

1. **Moliyaviy tahlil tizimini takomillashtirish** — ko'chmas mulk loyihalarini baholashda daromadlilik, rentabellik va to'lov qobiliyati ko'rsatkichlarini muntazam monitoring qilish tizimini joriy etish.
2. **Risklarni baholash va boshqarish** — loyihalarning moliyaviy va iqtisodiy xavf omillarini aniqlash va ularni minimallashtirish mexanizmlarini ishlab chiqish.
3. **Iqtisodiy va ijtimoiy ta'sirni hisobga olish** — loyihaning ish o'rinlarini yaratish, texnologik yangilanishlarni joriy etish va resurslarni optimal taqsimlash orqali iqtisodiy samaradorlikni oshirish.
4. **Xalqaro tajriba va ilg'or metodlarni qo'llash** — ko'chmas mulk loyihalarini baholashda xalqaro standartlar va ilg'or amaliyotlarni joriy etish.
5. **Qaror qabul qilish jarayonini optimallashtirish** — loyihalarni baholash natijalarini asos qilib, xususiy va davlat sektori sarmoyalarni samarali boshqarish va investitsiya qarorlarini to'g'ri qabul qilish.

Umuman olganda, ko'chmas mulk investitsiyalarining moliyaviy va iqtisodiy samaradorligini baholash tizimini takomillashtirish sarmoyalarni jalb qilishni rag'batlantiradi, hududiy rivojlanishni qo'llab-quvvatlaydi va milliy iqtisodiy barqarorlikni oshiradi. Shu sababli, loyihalarni baholashning samarali mexanizmlari iqtisodiy o'sish va barqaror rivojlanishni ta'minlashda strategik ahamiyatga ega.

Foydalanilgan adabiyotlar

1. Brealey, R. A., Myers, S. C., & Allen, F. *Principles of Corporate Finance*. McGraw-Hill Education, 2020.
2. Damodaran, A. *Applied Corporate Finance*. Wiley, 2021.
3. Keynes, J. M. *The General Theory of Employment, Interest and Money*. Macmillan, 1936.
4. Lusardi, A., & Mitchell, O. S. *The Economic Importance of Financial Literacy: Theory and Evidence*. Journal of Economic Literature, 2014.

5. Karimov, M. *Ko'chmas mulk investitsiyalarini baholashning moliyaviy va iqtisodiy usullari*. Toshkent, 2022.
6. Qodirov, S., & Hasanov, T. *O'zbekiston sharoitida ko'chmas mulk investitsiyalarini baholash metodikasi*. Ilmiy maqola, Toshkent, 2021.
7. OECD. *Public Investment and Real Estate Development in Central Asia*. Paris, 2022.
8. World Bank. *Uzbekistan: Real Estate Investment Climate and Development Programs*. Washington D.C., 2022.
9. O'zbekiston Respublikasi Investitsiyalar va tashqi savdo vazirligi. *Milliy rivojlantirish dasturlari va ko'chmas mulk investitsiyalari muhiti*. Toshkent, 2023.
10. IMF. *Uzbekistan: Public Investment Policy and Assessment*. 2022.